

# DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA D'INTERVENTO

## CONTESTO PAESAGGISTICO

.....

## ***Gli insediamenti rurali dismessi***

.....

## RIFERIMENTI URBANISTICI DI PIANO

.....

## **STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

Il complesso della cascina Bellaria rientra a pieno titolo nella tipologia della tipica cascina lombarda a corte chiusa, entro la quale si possono facilmente distinguere i fabbricati padronali, caratterizzati da una maggiore altezza e da finiture più pregevoli, dagli edifici più prettamente destinati all'attività agricola, di fattura più semplice.

### **D\_Ortofoto**

Si distinguono, da Nord l'edificio padronale destinato alla residenza dell'agricoltore conduttore del fondo, composto sia a piano terreno che a piano primo, da vari locali, tutti dotati di camino e da una scala interna di collegamento tra i due piani, posta centralmente alla struttura.

Una porzione a piano terreno, del suddetto edificio, è stato utilizzato continuativamente come abitazione fino ad oggi, la restante parte invece, dopo lo spopolamento delle campagne nel dopoguerra, si è via via svuotata, rimanendo infine disabitata.

La parte d'immobile abitata è stata conservata pressoché allo stato originale, sono state realizzate solo piccole sistemazioni interne attuate negli anni per rendere l'alloggio più confortevole: perlinatura delle pareti interne per migliorarne l'isolamento, realizzazione di un piccolo bagno interno e installazione di un lavello nella zona destinata a cucina.

I residenti che si sono succeduti negli anni, in questa porzione dell'immobile, non risulta siano stati agricoltori, in quanto la cascina non è più utilizzata a fini agricoli da alcuni decenni.

L'edificio ad uso residenza del lato Nord è dotato, verso Ovest, di una appendice con funzione di magazzino e deposito, accessorio alla residenza del conduttore della

cascina. Sul lato Ovest, oltre all'appendice di cui sopra, è presente un piccolo fabbricato ad un piano destinato a ricovero mezzi, queste strutture sono collegate da un muro di cinta, nel quale è inserito uno dei cancelli di accesso alla cascina.

Sul lato Sud la cascina è chiusa da una struttura composta da più fabbricati uniti tra loro. Da Ovest si distinguono: l'edificio ad uso residenza dei salariati, un ex fienile e una ex stalla. Gli edifici di questo lato della cascina hanno subito vari interventi di manutenzione e ristrutturazione negli anni. Attualmente una porzione dell'abitazione dei salariati risulta parzialmente ristrutturata, con interventi di consolidamento e rinnovamento delle coperture e delle strutture di murature e solai interni. Questa porzione internamente è rimasta "al rustico", cioè non sono stati ultimate le lavorazioni di finitura (pavimenti, rivestimenti, impiantistica, ecc.). Accanto a questo primo fabbricato troviamo la restante porzione di residenza dei salariati, la stalla e i fienili. Questi edifici hanno subito interventi di manutenzione continuativa e di sistemazione, completati sia esternamente che internamente, questa porzione della cascina è sempre stata abitata in modo continuativo da vari residenti che si sono succeduti negli anni. La porzione di edifici storicamente usati come abitazioni, hanno mantenuto la loro destinazione residenziale, mentre le porzioni comprendenti l'ex fienile e le ex stalle, sono attualmente utilizzati come locali magazzino e ricovero mezzi a servizio dei residenti.

Sul lato Est della cascina è presente un grosso porticato, storicamente utilizzato come ricovero di mezzi ed attrezzature agricole e come deposito materiali. Adiacente l'edificio è presente un piccolissimo bagno esterno, in disuso da decenni.

La cascina, a seguito di richiesta avanzata dagli attuali proprietari al Comune di Gambolò in data 20 novembre 2015, è stata recentemente inserita nel nuovo PGT, pubblicato sul BURL in data 19 ottobre 2016, come insediamento agricolo dismesso.

Lo stato di conservazione attuale degli immobili non può dirsi omogeneo.

L'edificio residenziale su lato Nord, è stato recentemente oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria della copertura, in quanto il tetto era in pessime condizioni di conservazione, con presenza di lacune e ammaloramento del manto di copertura con conseguenti massicce infiltrazioni d'acqua all'interno dello stabile. Il fabbricato, nella restante parte è in un mediocre stato di conservazione, con la necessità di interventi abbastanza urgenti di rinforzo strutturale dei solai e di interventi di adeguamento igienico sanitario, impiantistico e delle finiture interne.

L'appendice dell'edificio padronale, magazzino, e il piccolo fabbricato sul lato Ovest, ad uso deposito, risultano in un discreto stato di conservazione pur non avendo mai subito interventi edilizi. I manufatti comunque necessitano di interventi di ristrutturazione per destinarli eventualmente ad altri usi ammessi dal PTC, comprese le opere manutentive delle coperture e di rinforzo e consolidamento strutturale.

L'immobile composito, residenza, ex stalle ed ex fienile, sul lato Sud, si presenta in buono stato di conservazione. Ad esclusione di una porzione sull'angolo Ovest dello

stesso, che come precedentemente esposto, ha subito parziali interventi di sistemazione, la gran parte di questo stabile è stato abitato in modo pressoché continuativo e, negli anni, è stato oggetto di vari interventi manutentivi. Gli interventi realizzati non hanno comunque modificato la sagoma o snaturato la natura dello stesso. Nella realizzazione dei vari interventi sono stati mantenuti l'aspetto, i colori ed i materiali storici tipici degli insediamenti rurali, con copertura in coppi recuperati, lattonomie in rame, pareti in intonaco con colori tipici (riportati anche nell'abaco del Parco Ticino), con lesene e colonne in mattoni faccia vista, serramenti ed oscuranti in legno.

Il porticato del lato Est dell'insediamento della cascina Bellaria, risulta essere quello con uno stato di conservazione peggiore. Il porticato ha una porzione parzialmente crollata. Per garantire la stabilità del manufatto, una colonna di sostegno della copertura è stata ricostruita con blocchetti prefabbricati in calcestruzzo e altre parti sono puntellate con stocchetti in legno per sostenere murature e copertura. L'edificio necessita di urgenti interventi di ristrutturazione per garantirne la stabilità strutturale e per eventualmente modificarne la destinazione d'uso, così come previsto dal PTC del Parco Ticino.

Nel complesso l'insediamento della cascina Bellaria, risulta in uno stato discreto di conservazione, nonostante alcuni interventi edilizi effettuati negli anni, non ha subito modifiche e stravolgimenti dell'impianto storico, mantenendo l'aspetto originario del complesso.

## **UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Il recupero degli immobili dovrà essere condotto ponendo la massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'intero insediamento e sarà attuato in più fasi e vari interventi.

Il recupero sarà attuato operando in diverse fasi, individuate come "unità minime di intervento" come meglio specificato nell'allegata tavola **B11\_005**.

Le suddette "unità minime di intervento" sono state determinate in concertazione con i vari proprietari dell'insediamento, analizzando lo stato attuale di conservazione, le destinazioni d'uso attuali e quelle previste.

L'unità minima di intervento **n°1** individua le proprietà del Promuovente. Questo soggetto ha l'interesse primario di procedere con gli interventi necessari al recupero ai fini abitativi degli edifici di proprietà. Gli edifici compresi in questa unità minima di intervento hanno come destinazione d'uso attuale quella storica, cioè la residenza (nello specifico era la residenza del conduttore dell'azienda agricola) e manterrà la medesima destinazione d'uso.

L'appendice sul lato Ovest, con destinazione d'uso attuale di magazzino e deposito, la piccola rimessa sempre sul lato Ovest e il porticato sul lato Est della cascina, saranno oggetto di un intervento di ristrutturazione atto a cambiare le attuali destinazioni d'uso in edifici ad uso residenziale.

L'unità minima di intervento **n°2**, comprende l'angolo ad Ovest degli edifici posti sul lato Sud della cascina. Corrisponde alla porzione di stabile che ha subito un parziale intervento di sistemazione. Per questa unità minima di intervento si prospettano lavori di ristrutturazione o altri possibili previsti dal PTC atti al completamento di quanto già parzialmente realizzato. La destinazione residenziale di questa porzione resterà invariata.

L'unità minima di intervento **n°3**, comprende la restante parte di edifici del blocco Sud della cascina. Questi non necessitano di interventi edilizi urgenti, in quanto come sopra descritto risultano in buone condizioni. Pertanto i proprietari, qualora fosse necessario, potranno procedere con interventi manutentivi o di ristrutturazione sulla base delle loro esigenze future.

## **INDIVIDUAZIONE AREE PER REALIZZAZIONE COMPENSAZIONI AMBIENTALI E PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO DEI TERRENI**

Sull'elaborato **B11\_005** sono stati individuati i terreni da utilizzare per la realizzazione delle piantumazioni a compensazione dell'intervento di ristrutturazione e per l'asservimento volumetrico necessario a soddisfare i requisiti normativi, relativamente all'unità di intervento **n°1**, corrispondente alla proprietà del Proponente il Piano di Insieme.

Non essendo, sia il Proponente che gli altri proprietari della cascina Bellaria, agricoltori e non avendo terreni agricoli di proprietà, si precisa che i mappali di terreno individuati sulla tavola B11\_005, sono stati resi disponibili dal proprietario attuale per realizzare le piantumazioni di compensazione e per effettuare gli atti necessari per l'apposizione del vincolo volumetrico.

Qualora le predette aree non fossero sufficienti al soddisfacimento delle superfici necessarie, derivanti dai calcoli esecutivi che si effettueranno in fase di autorizzazione paesaggistica, il Proponente concorderà con altri soggetti, che hanno proprietà nel Comune di Gambolò, la predisposizione di accordi e relativi atti, per ottenere le superfici mancanti ad espletamento dei vincoli previsti dalle normative.

Il calcolo esecutivo delle essenze che si andranno a piantumare, quantità e qualità, sarà poi espresso nelle Domande di Autorizzazione Paesaggistica che i singoli proprietari presenteranno al Parco Ticino per gli interventi da realizzarsi.

## **INDICAZIONI LINEE PROGETTUALI**

### Spazi comuni - aia

Attualmente la corte centrale della Cascina Bellaria risulta perlopiù occupata da una pavimentazione in cemento, molto degradato, costituente l'aia. Nelle restanti parti della corte vi sono delle aiuole a prato e un percorso carrabile di accesso agli edifici.

Considerato che gli interventi necessari per il recupero della cascina da parte del Proponente, comporteranno anche la realizzazione di opere di adeguamento delle urbanizzazioni esistenti, quali l'impianto di adduzione di acqua potabile e la rete di smaltimento delle acque fognarie; egli provvederà anche alla progettazione e successiva realizzazione delle opere necessarie alla risistemazione della corte interna, uniformando materiali, di tipo tradizionale e mantenendo unitaria la percezione dello spazio aperto.

### Uso dei materiali

Gli edifici presenti nel complesso della cascina Bellaria, sono stati costruiti nel medesimo periodo storico alla fine del 1800, e sono stati realizzati con i materiali tipici delle cascine dell'epoca, murature in mattoni di cotto a vista o intonacate in calce, strutture dei solai e orditure dei tetti in legno, coperture in tegole a canale (coppi in cotto). I serramenti di questi edifici, sia le finestre che i portoncini, sono in legno e, dove presenti, inferriate di protezione delle finestre in ferro.

Questi fabbricati saranno recuperati mantenendo le stesse tipologie di materiali edili storicamente impiegati, (mattoni di cotto, legno, intonaci in calce, ecc.) così come previsto dall'Abaco per gli insediamenti di tipo rurale del Parco Ticino.

Come più volte descritto nei paragrafi precedentemente, lo stabile posto a chiusura del lato Sud della cascina, risulta quello che ha subito più interventi di sistemazione edilizia nel corso degli anni, in quanto pressoché continuativamente abitato.

Si ribadisce quanto sopra già espresso: comunque gli interventi realizzati negli anni sono stati rispettosi delle caratteristiche intrinseche degli edifici e del contesto e che sono stati utilizzati materiali e colori tipici degli insediamenti rurali della zona, conformi anche a quanto previsto dalla Abaco del Parco.

### Altezze degli edifici

Conformemente a quanto previsto dal PTC del Parco Ticino, non sarà possibile attuare modifiche delle altezze degli edifici. Gli edifici oggetto degli interventi dovranno essere recuperati mantenendo identiche le caratteristiche morfologiche e dimensioni.

### Colori facciate

I colori da utilizzare per le facciate degli edifici oggetto degli interventi che si attueranno, sono quelli ricompresi nel Abaco del Parco del Ticino, precisamente la gamma cromatica delle terre chiare, quindi colori come il color calce naturale, il beige, il color panna chiaro.

Per quanto concerne i colori degli elementi architettonici quali serramenti, oscuranti e opere in ferro, sarà rispettato l'Abaco del Parco Ticino.

#### Stato delle urbanizzazioni

Il complesso di edifici della cascina Guasta è servito dalle reti di utenza elettrica, telefonica e della fornitura di Gpl.

Per quanto concerne l'acqua potabile l'approvvigionamento avviene tramite un pozzo presente in cascina.

Lo smaltimento delle acque meteoriche viene effettuato in pozzi drenanti e in alcuni casi nelle rogge limitrofe l'insediamento.

Lo smaltimento delle acque nere di fognatura attualmente avviene tramite alcune fosse vetuste, esistenti in cascina. Tra gli interventi previsti nel progetto che verrà sottoposto alle autorizzazioni, ci saranno le opere di adeguamento dell'impianto di fognatura ed il rifacimento del sistema di smaltimento delle acque nere dell'insediamento.

## **MODALITA' INTERVENTI EDILIZI**

Come evidenziato nei capitoli precedenti, la Cascina Bellaria è sottoposta a vincolo paesaggistico, pertanto gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia da effettuarsi sul complesso edilizio della cascina dovranno sottostare alle normative vigenti in materia, alle modalità di intervento previste dalle norme del PTC del Parco Ticino e relativi regolamenti e abaco.

I progetti dovranno proporre interventi mirati, pensati e costruiti per ogni specifico problema, per trovare soluzioni in grado di risanare le situazioni destinate a inesorabile decadimento. Gli interventi avranno lo scopo di bloccare il degrado, individuando le soluzioni adeguate ad eliminare l'origine delle patologie più importanti.

Saranno sempre previsti i processi di pulitura. Le modalità saranno scelte di volta in volta in base alla natura della sostanza da eliminare e dal tipo di superficie da pulire. Per quello che riguarda gli interventi successivi atti ad ottenere la conservazione dei manufatti, architettonico e paesaggistico, e loro protezione, rimandiamo ai singoli successivi paragrafi.

## **Intonaci**

Là dove possibile sarà prevista la pulitura degli intonaci (tramite spazzole di saggina o nylon) che rappresenta l'operazione basilare di ogni intervento di manutenzione.

Gli intonaci in calce saranno per quanto possibile conservati, nelle loro parti salvaguardabili e non già definitivamente compromesse da uno stato di degrado irreversibile.

Gli intonaci cementizi, presenti sugli edifici, saranno completamente rimossi e realizzati nuovamente in calce. Lo stesso avverrà per tutte le porzioni di intonaco in calce esistente che non sarà possibile salvaguardare.

Su tutti paramenti murari esterni intonacati sarà poi eseguita una velatura finale ai silicati di colore delle terre, conforme alle prescrizioni della soprintendenza e all'Abaco del Parco del Ticino.

## **Laterizi – murature in mattoni, coppi in cotto, comignoli e pavimentazione in medoni**

Il rifacimento dei tetti, avrà lo scopo di ovviare alle infiltrazioni d'acqua dovute alla sconnessione, rottura o insufficiente impermeabilizzazione dei manti di copertura, evitando il più possibile la sostituzione di materia.

Si prevederà la rimozione ragionata dei coppi, la loro pulitura mediante spazzole di saggina e il controllo della resistenza con metodo volgare di rispondenza a suono chiaro al colpo di mano.

Gli elementi idonei verranno riutilizzati mentre quelli che presenteranno rottura o cricatura saranno sostituiti con altri, se possibile dello stesso periodo storico o nuovi uguali per forma, materiale e colore.

Per quanto riguarda i pavimenti in medoni di cotto, anch'essi presenti in alcuni locali degli edifici del complesso, inevitabilmente dovranno essere rimossi per consentire il consolidamento dei solai in legno o l'esecuzione dei vespai aerati, in modo da conformarsi alle normative antisismiche, igienico-sanitarie e di risparmio energetico. I suddetti medoni, laddove sarà possibile, verranno recuperati, saranno puliti per poi essere riutilizzati nell'ambito degli interventi edilizi.

## **Legno – orditure dei tetti, orditura dei solai**

Travi, travetti e travicelli se degradati e/o marcescenti in modo irreversibile e irrecuperabile, saranno sostituiti con nuovi manufatti con le medesime caratteristiche morfologiche (l'abete è essenza che verrà utilizzata). Il legname ancora funzionale sarà conservato.

Tutti i manufatti recuperabili, saranno sottoposti ad operazioni di pulitura con spazzole di saggina, stracci, aria compressa a bassa pressione e aspiratori.

Le eventuali parti ammalorate, ma giudicate recuperabili, saranno trattate con antitarlo, antifungini e antimuffa.

Si specifica che tutte le strutture lignee degli edifici, dovranno essere soggette ad una revisione generale degli appoggi, con il vincolo di mantenimento delle quote verticali esistenti, e sarà quindi necessario integrare in ogni parte la muratura in laterizio con mattoni pieni di recupero, in modo da consolidare gli appoggi in muratura attualmente fatiscenti.

### **Legno – serramenti esterni e interni**

Tutti i serramenti dovranno essere sostituiti con altri di identica morfologia, aventi però caratteristiche tali da soddisfare la normativa in vigore in merito al contenimento dei consumi energetici e isolamento termico degli edifici (D.P.R. 380/2001) e ai requisiti di carattere acustico.

Per quelli che saranno ritenuti adatti ad essere conservati (portoncini in legno) si procederà con una pulitura delle superfici a secco con spazzole morbide e, a seguire, si interverrà con una stesura del protettivo di una mano di olio di lino cotto in ragia vegetale.

### **Materiali lapidei – soglie e pedate scala**

Il materiale lapideo presente negli edifici, è da considerarsi in stato di parziale degrado. L'intervento di conservazione, dove possibile, si limiterà alla pulitura. Nel caso in cui i materiali non fossero irrecuperabili, verranno sostituiti con manufatti nuovi di identico materiale e forma.

### **Rame – sistema smaltimento acque meteoriche**

Tutto il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, comprese scossaline, converse e quant'altro, sarà sostituito da un sistema analogo per morfologia e tipologia, costituito da rame, come previsto dall'Abaco del Parco del Ticino.

### **Ferro – inferriate**

Sulle inferriate ancora presenti in alcuni edifici che si dovranno conservare, si dovrà intervenire con lo sgrassamento delle superfici con solventi adeguati per rimuovere polvere e terriccio e pulitura mediante spazzole di metallo per asportare eventuali parti degradate. Saranno anche asportati gli strati di smalto e successivamente applicata una protezione costituita da materiale adatto.

## **COMPATIBILITA' RISPETTO AI VALORI PAESAGGISTICI DEL LUOGO**

Gli interventi edilizi da attuare sugli edifici, dovranno essere progettati tenendo in considerazione le tipologie tradizionali della cascina di pianura irrigua.

La giacitura, la morfologia dei prospetti, i materiali e le tecniche costruttive, dovranno essere riconducibili alla tipicità edificatoria di questi territori e alla loro percezione paesaggistica.

Nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi individuati nel presente Piano di Insieme, dovrà essere garantita la compatibilità con le normative vigenti in materia paesaggistica e con i valori riconosciuti nel vincolo di tutela del Parco del Ticino, espressi nella salvaguardia dell'impianto storico della cascina, con la riproposizione di forme e materiali riconducibili alla tradizione, e nella ricerca di una coerenza paesaggistica di sistema, da attuarsi nel tempo, con la sostituzione di materiali inadeguati e di tecnologie sorpassate.